Ehegatten als gemeinschaftliche Mieter von Wohnungen.

Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde
der Hohen Juristischen Fakultät der Philipps-Universität zu Marburg

vorgelegt von

Karl Lippe

Referendar in Cassel

Referent: Geh. Justizrat Professor Dr. Fritz André

Auszug

I. Allgemeines:

Die neuen Mieterschutzgesetze berühren die hier zu erörternden Fragen kaum. Vielmehr kommen durchweg nur die Vorschriften des B. G. B., der Z. P. O. und der K. O. zur Anwendung. Wohl aber üben die heutigen Verhältnisse (Wohnungsnot) einen gewissen Einfluß darauf aus.

Die jetzt allgemein gebräuchlichen Mietvertragsformulare der Hausbesitzervereine sehen, wenn Ehegatten mieten, den Eintritt beider in den Mietvertrag vor. Der Hauptgrund ist die Erstreckung des Vermieterpfandrechts auf die eingebrachten Sachen der Ehefrau. Man versucht auf verschiedenem Wege, diesen Zweck zu erreichen:

1. Gesamtmietverhältnis: beide Ehegatten sind als Mieter aufgeführt, und beide unterschreiben den Vertrag.
2. Das unselbständige Mietverhältnis der Frau: der Mann ist allein als Mieter genannt, die Frau unterschreibt den Vertrag mit.
3. Nachträglicher Eintritt eines Ehegatten in den Mietvertrag des andern.

Ueber die rechtliche Bedeutung des Mieteintritts der Ehefrau in den Mietvertrag ihres Mannes herrscht lebhafter Streit. Für die Vertragsauslegung sind besonders in Betracht zu ziehen:

1. Der Parteiwille, der oft gar nicht klar hervortritt.
2. Der Geschäftszweck, auf den besonders Oertmann D. J. 3. 05 S. 1080 das Hauptgewicht legt. Dieser reicht aber dann nicht zur Auslegung aus, wenn er sich, wie im vorliegenden Falle, auf verschiedenem Wege verwirklichen läßt.
3. Die Form des Vertrages, die zeigt, welchen Weg die Parteien zur Erreichung des Geschäftszweckes eingeschlagen haben.

Diese drei Auslegungsmittel zusammen ergeben eine befriedigende Lösung. Sind im Vertrage Mann und Frau als Mieter genannt und haben beide unterschrieben, so ist i. Zw. die Frau gleichberechtigte Mitmieterin, es entsteht ein Gesamtmietverhältnis. Tritt dagegen nur der Mann als Mieter auf, während die Frau den Vertrag nur mitunterschreibt, so ist regelmäßig der Mann als Hauptmieter, die Frau als Nebenmieterin anzusehen. Anders bei entsprechendem Parteiwillen. Da ein unselbständiges Mietverhältnis dem Interesse beider Parteien und folglich dem „hypothetischen" Parteiwillen am besten entspricht, ist diesem nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Nach denselben Grundsätzen regelt sich der nachträgliche Eintritt eines Ehegatten in den Mietvertrag des andern.

II. Das Gesamtmietverhältnis:

Das Gesamtmietverhältnis ist unteilbar, weil die beiderseitigen Leistungen, bis auf die Zahlung des Mietzinses, unteilbar sind, ferner, weil hier die Mieter Eheleute sind, die gleichsam als eine Partei auftreten. Die Ehegatten sind Gläubiger von unteilbaren Leistungen, u. zw. „gemeinschaftlich berechtigt" aus § 432, und Gesamtschuldner nach § 427. Nach diesen Gesichtspunkten regelt sich die Ausübung der Rechte und Pflichten der Parteien aus dem Mietvertrage, sowohl was positive Leistungen als auch Unterlassungen anbetrifft.

Die Besitzeinräumung der Familienwohnung und die Kündigung haben an beide und durch beide Ehegatten gemeinsam zu

erfolgen. Im allgemeinen wird für den Mann, falls er nicht schon ausdrücklich in Vollmacht seiner Frau handelt, eine stillschweigende Vollmacht der Frau zu vermuten sein.

Jeder Ehegatte haftet für die Vertragsverletzungen des andern nach § 278.

Der Tod des Ehemanns berechtigt weder die Frau noch den Vermieter, das Gesamtmietverhältnis vorzeitig zu kündigen. (a. A. Dernburg § 221 II.) Wegen des heute herrschenden Wohnungsmangels hat diese Frage erheblich an Bedeutung verloren. Während des Krieges bestanden einige vorbildliche Sondervorschriften.

Anders bei Versetzung des Ehemanns, welcher Beamter ist. Es muß ihm gestattet werden, seine Wohnung objektiv in Ansehung der Räume für sich und seine Frau zu kündigen.

Dem Konkurse des Mitmieters hält das Gesamtmietverhältnis nicht stand, obgleich nur das Mietrecht des Gemeinschuldners — u. zw. nur auf Grund der Vorschriften der K. O. — zur Konkursmasse gehört. Aber im Interesse der Konkursgläubiger enthält § 19 K. O. zwingendes Recht, dem auch der Grundsatz der Unteilbarkeit des Mietverhältnisses weichen muß.

III. Das unselbständige Mietverhältnis der Frau.

In der bloßen Mitunterschrift der Ehefrau unter den Mietvertrag ihres Mannes liegt keine Bürgschaftserklärung, da weder die Form des § 766 gewahrt ist, noch der Geschäftszweck (Vermieterpfandrecht) erreicht wird.

Auch eine Schuldmitübernahme (Reichel Recht 1913 S. 115) würde nur eine persönliche Verpflichtung der Frau begründen.

Wohl aber führt die Annahme eines „akzessorischen" Mietverhältnisses der Frau (Oertmann D. J. Z. 1905 S. 1083) zu einem wünschenswerten Ergebnis. Es entsteht ein wahres Mietverhältnis der Frau mit allen Rechten und Pflichten. Nur in Entstehung und Fortdauer ist es von dem des Mannes abhängig. Der Mann ist Hauptmieter, die Frau Nebenmieterin. Der Geschäftszweck wird erreicht. Anderseits werden die Härten und Unzulänglichkeiten des Gesamtmietverhältnisses vermieden. Es entspricht also dem „hypothetischen" Parteiwillen am besten und ist deshalb den Parteien zu empfehlen....

Druckerei Bauer
Marburg 1922